

安溪县自然资源局
安溪县住房和城乡建设局
安溪县城市管理和综合执法局

文件

安自然资规范〔2025〕1号

安溪县自然资源局 安溪县住房和城乡建设局
安溪县城市管理和综合执法局关于印发
《安溪县开展立体生态住宅试点实施
方案（试行）》的通知

凤城、城厢、参内、官桥、龙门、湖头镇人民政府、县直有关单位：

经县政府第 58 次常务会议研究同意，现将《安溪县开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)



安溪自然资源局



安溪住房和城乡建设局



安溪城市管理和综合执法局

2025年6月20日

安溪县开展立体生态住宅试点实施方案 (试行)

为进一步改善城市人居环境,提升城市建筑品质,结合实际,决定在我县(凤城镇、城厢镇、参内镇、官桥镇、龙门镇、湖头镇)开展立体生态住宅试点工作,特制定如下试行实施方案:

一、目的及意义

立体生态住宅,是将绿色生态理念注入城市建筑,通过平台立体绿化,形成户户有花园庭院的建筑模式。立体生态住宅,打破了传统居住模式,为城市提供了新的居住方案,让城市建筑与园林景观相生共融,真正提升人居环境品质。推行立体生态住宅试点,对推动房地产行业实现绿色转型和高质量发展,促进经济发展具有重要意义。

二、总体要求

立体生态住宅的设计应符合国家现行相关住宅规范及规定,以保障建筑安全性及城市风貌的整体协调性为基本原则,因地制宜、以人为本,在经济、合理、有效利用土地和空间的前提下,按照经济、适用、安全、绿色、美观的要求进行建设。

三、适用范围

本实施方案印发前已出让的,未违反《国有建设用地使用权出让合同》约定且未取得建设工程规划许可证的建设项目,由建设单位提出建设“立体生态住宅”试点项目申请。本方案印发后通过公开出让方式取得国有建设用地使用权的住宅、商住等项目,在试行期内均可按本方案执行。

四、建设形式

(一) 户属空中花园：应设置在主体结构外、不得延伸至主体结构内凹空间，外挑层高不小于两个自然层高，外挑尺寸不小于 2.4 米且不大于 4.0 米，宜设置在每套住宅的客厅、餐厅外或建筑转角处，并通过设置视线挡板等形式保障各套住宅私密性（视线挡板进深不大于 1 米、可不计入附属构筑物占比、不计容，不得预留后期可改造增设楼板的围护结构或结构板、结构梁）。户属空中花园水平投影面积不得大于该套住宅套内建筑面积的 30%，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的 30%，覆土厚度根据种植品种，乔木不小于 0.8 米，灌木不小于 0.5 米，草坪、地被不小于 0.3 米，绿化部分应结构降板处理，降板高度不少于 0.3 米，宜布置自动点灌系统。空中花园不封闭、不得分割，且至少应有相连两条外侧边无实体围护结构，其临空处应设置栏杆、通透式栏板等安全防护构件，沿开敞面应做不小于 0.7 米进深的绿化。

(二) 共享休闲绿化平台：共享休闲绿化平台层高不小于两个自然层高，累积水平投影面积不得大于该栋住宅计容建筑面积的 15%，不得与户属空中花园相邻设置，每层共享休闲绿化平台应作为不少于四户立体生态住宅的共享使用空间。除客厅外，户内其他空间不得与共享休闲绿化平台开门连通。绿化部分面积不应小于共享休闲绿化平台水平投影面积的 30%，覆土厚度根据种植品种，乔木不小于 0.8 米，灌木不小于 0.5 米，草坪、地被不小于 0.3 米，绿化部分应结构降板处理，降板高度不少于 0.3 米，平台不封闭、至少一个长边临空，不得分割，开敞面无围护墙但应设置栏杆、通透式栏板等安全防护构件，沿开敞面应做不小于 0.7 米进深的绿化。

(三)方案不得设计带有敞开连廊的户型。立体生态住宅平层户型套内建筑面积应不小于120平方米;跃层户型套内建筑面积应不小于180平方米。

(四)底层公共休闲空间:建筑底层(除底层设置商业及公共配套用房外)设置层高不低于3.3米、不高于5米的居民公共休闲架空活动空间,且应通透设计或局部采用透明玻璃材质围合。

(五)每套住宅在建筑主体结构外同一方向上仅允许设置一处空中花园且空中花园总数不超过2个。每层建筑仅允许设置一处共享休闲绿化平台。

(六)阳台出挑方向不得设置户属空中花园、设备板;户属空中花园内及上空不得设置阳台、设备板等。

(七)本实施方案未明确的技术参数,执行《泉州市城市规划管理技术规定》《泉州市人民政府办公室转发泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》(泉政办明传〔2021〕75号)和《福建省高品质住宅设计导则(试行)》要求。

五、政策支持及规划管控

(一)若试点建筑采用户属空中花园建筑形式,在符合上述关于户属空中花园的要求时,允许空中花园面积不计入容积率和产权面积,且户属空中花园不计入《泉州市城市规划管理技术规定》有关该类空间的面积比例。

(二)若试点建筑采用共享休闲绿化平台建筑形式,在符合上述关于共享休闲绿化平台的要求时,允许共享休闲绿化平台(不含公共配套设施)面积不计入容积率和产权面积。

(三)在满足日照、消防和安全距离规定要求的前提下,试点

项目内立体生态住宅建筑之间的间距及建筑面宽按照共享休闲绿化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算；立体生态住宅建筑与地块外建筑及与地块内非立体生态住宅建筑的间距应按照共享休闲绿化平台和户属空中花园的最外边缘计算。立体生态住宅建筑退用地红线、道路红线、绿地等退让控制按照共享休闲绿化平台和户属空中花园外挑尺寸的二分之一范围线进行计算。

（四）立体生态住宅的建筑密度可按首层建筑物基底面积标准进行计算。

（五）立体生态住宅的空中绿化面积按 20%折算计入项目绿地指标，但折算后的绿地面积不得超出项目总绿地面积的 20%。鼓励实施屋顶绿化。

（六）建筑之间的日照间距应符合现行国家、省、市有关规定，并按照以下原则进行计算：

1. 当立体生态住宅作为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园和共享休闲绿化平台的最外边缘；

2. 当立体生态住宅作为被遮挡物或自遮挡时，日照计算的被遮挡面应为建筑物主体外边缘。

六、保障措施

（一）项目设计

1. 县资源局在项目方案技术审查阶段按本方案及国家、省、市相关规定进行审核。

2. 县城管执法局根据植物生长习性和类型，制定立体生态住宅试点项目绿化指南，包括适宜种植植物品种参考清单、配置标准、种植土要求及种植技术要点等。

3. 套内空间设计应遵循方正规则、动静分区、干湿分离、洁污分流，南北通透的原则。设有户式中央空调和集中新风系统的

住宅，层高不应低于 3.10 米。推进居住区智能化，宜采用智慧通信、智慧物业、智慧家居系统，实现居住区智慧便捷，提高居住品质。立体生态住宅建筑应按照一星级及以上绿色建筑标准建设，其中建筑面积大于 10 万平方米的政府投资（含以政府投资为主）项目应不低于二星级。

4. 试点项目的户属空中花园、共享休闲绿化平台应制定增加绿化方案设计专篇方案，纳入建筑设计方案技术审查范围，由县城管执法局审核并在县资源局发送会商会审通知的时间期限内出具书面审查意见。

5. 项目附属绿地和户属空中花园、共享休闲绿化平台、屋顶绿化等绿化专项施工图应与项目主体工程一并送审。经审查通过后，建设单位应于 5 个工作日内报县城管执法局备案，作为绿化竣工验收的依据。

6. 户属空中花园、共享休闲绿化平台的防水、排水设计应符合现行行业标准有关规定，做好防雨污混接、泥沙过滤等措施，并确保结构安全。

（二）项目实施与验收

1. 项目配套绿化施工期间，县城管执法局应将项目配套绿化列入城市绿化工程质量监管范围，组织对项目附属绿地、户属空中花园、共享休闲绿化平台等的建设开展施工质量与安全监督。

2. 在项目申请竣工验收前须完成附属绿地、户属空中花园、共享休闲绿化平台等绿化实施工程，县城管执法局负责现场核实，并出具书面意见，对附属绿地、户属空中花园、共享休闲绿化平台等绿化实施情况进行把关。

3. 由县住建局牵头联合验收，县资源局、城管执法局、国动办等部门按职责同步开展联合验收，将试点项目的户属空中花

园、共享休闲绿化平台等特有部分及项目附属绿化实施情况纳入建筑主体工程项目同步实施、同步验收。

4. 联合验收不合格的不享受试点支持政策，存在违法违规行为的由县资源局、住建局、城管执法局等执法部门按职责分工依法依规查处。

（三）批后监管

1. 开发建设单位须严格按照建筑设计方案和施工图进行施工建设，不得擅自变更。房地产企业在营销活动中不得对户属空中花园、共享休闲绿化平台进行虚假宣传，广告监督主管部门应依法依规加强监督查处。建设单位应在前期物业服务合同中明确共享休闲花园平台、户属空中花园的管理要求及附加服务收费标准，经县住建局审核同意后，方可开展前期物业招投标工作，明确业主及物业公司的后期管理和维护义务，并取得购房业主承诺书，严禁业主私自改变用途，违法违规封闭（含阳光房）户属空中花园和共享休闲绿化平台；户属空中花园、共享休闲绿化平台的绿地严禁业主擅自破坏、占用或大规模改变植物配置；严禁任何人在户属空中花园、共享休闲绿化平台内使用燃气炉等易燃易爆物品。同时，还需在户属空中花园、共享休闲绿化平台内配置灭火器等消防设备。

2. 住建部门应督促物业服务企业依合同约定加强对户属空中花园和共享休闲绿化平台的后期管理，劝导业主按照规范使用，保障立体生态住宅正常运行，对违规行为及时上报有关部门进行查处。

3. 县资源局、住建局、城管执法局等执法部门按职责分工加大对试点项目的批后监管力度，对违法违规建设行为“零容忍”，对验收后私自改变户属空中花园和共享休闲绿化平台用途的违

法违规改造行为，应重点查处，依法依规处理。

4. 属地乡镇应对立体生态住宅的空中花园、共享休闲绿化平台进行日常巡查，发现问题及时制止，依法查处违法建设行为，并告知住建、城管部门。

5. 对于未出售的房屋，由该项目房地产开发商负责管理和维护户属空中花园。已售出但未装修或未入住的房屋由物业公司负责闲置期间的管理和维护，待业主入住后再行移交管护。该条款房地产开发商应写入商品房购销合同，明确不同阶段户属空中花园的管护责任主体，确保空中花园植物正常生长、维护到位。

七、附则

（一）本方案由县资源局、住建局、城管执法局负责解释。

（二）本方案自印发之日起施行，试行期两年（至 2027 年 6 月 19 日止），试行期间根据实际情况适时调整补充。

